

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Prezesa Usteckiego TBS Sp. z o.o. dnia 23 kwietnia 2025 roku.

**Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania
w nieruchomościach stanowiących własność
Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2016 roku, poz. 831)
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło zwanego „rozporządzeniem taryfowym”.
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 roku, poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 roku, poz. 718).
7. Umowa o dostawę energii cieplnej zawarta pomiędzy dostawcą ciepła a właścicielem.
8. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy właścicielem a specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.
9. Kodeks cywilny

UŻYTE W REGULAMINIE OKREŚLENIA OZNACZAJĄ ODPOWIEDNIO:

1. Koszty zakupu ciepła – to całkowite koszty zakupu ciepła dostarczonego do danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym na podstawie wystawionych faktur przez dostawcę ciepła. Koszty zakupu ciepła nie obejmują kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach.
2. Jednostka rozliczeniowa – budynek wielolokalowy, dla którego koszty zakupu ciepła rozliczane są odrębnie.
3. Okres rozliczeniowy - to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
4. Powierzchnia ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń przynależnych nieizolowanych od mieszkania – otwartych strychów i pomieszczeń ogrzewanych powstałych z części wspólnych nieruchomości, z których korzysta użytkownik lokalu. W odniesieniu do lokalu użytkowego, za powierzchnię ogrzewaną centralnie przyjmuje się powierzchnię użytkową z ciągami komunikacyjnymi

oraz pomieszczeniami przynależnymi do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

5. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w budynku.
6. Użytkownik lokalu – najemca lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
7. Rozliczenie indywidualne – udział lokalu w podziale 100% kosztów zakupu i dostawy ciepła do budynku na użytkowników poszczególnych lokali. Obejmuje rozliczenie tych kosztów w stosunku do wniesionych zaliczek.
8. Koszty serwisu rozliczeniowego – koszty nie związane z kosztami zakupu ciepła, a wynikające z umowy z podmiotem dokonującym rozliczeń indywidualnych kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.o.
9. Urządzenia pomiarowe na podstawie których wskazań przeprowadzane są indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania to:
 - a. Podzielniki kosztów ogrzewania to elektroniczne urządzenia wskaźnikowe zamontowane na grzejnikach posiadające funkcję zdalnego lub manualnego odczytu, służące do podziału kosztów ogrzewania w jednostce rozliczeniowej.
 - b. Indywidualne liczniki ciepła to ciepłomierze zainstalowane dla poszczególnych lokali posiadające funkcję zdalnego lub manualnego odczytu. Liczniki te rejestrują ilość zużytego ciepła w GJ dla danego lokalu i służą również jako urządzenia do podziału kosztów ogrzewania w jednostce rozliczeniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin obowiązuje od 1 stycznia 2025 roku.

2. Rozliczana nieruchomość to budynek lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupą urządzeń pomiarowych).
3. Urządzeniem pomiarowym są podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze.
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, wc, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, piwnic i garaży. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane bezpośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną.
6. Rozliczenia za ciepło dostarczane na ogrzewanie lokalu, prowadzi się stosując:
 - a. opłatę stałą - miesięczna za zamówioną moc cieplną - stanowi iloczyn określonej w umowie sprzedaży ciepła wielkości mocy cieplnej zamówionej przez odbiorcę (w MW) i ceny jednostkowej za moc cieplną zamówioną, wnoszone w miesięcznych ratach,
 - b. opłata za ciepło - opłata zmienna za rzeczywiste zużycie ciepła w miesięcznym okresie rozliczeniowym - stanowi iloczyn wielkości zużycia ciepła określonej w GJ (wg wskazań urządzeń pomiarowych) oraz ceny jednostkowej ciepła wyrażonej w zł/GJ - wnoszone w miesięcznych ratach.
7. Koszt stały jest to koszt wyliczony na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją, ustalony w umowie z dostawcą ciepła.

8. Koszt zmienny jest to koszt zużycia energii cieplnej rozliczony wg wskazań urządzeń pomiarowych.
9. Koszty dostawy ciepła na CO i CW rozliczone są w 100% na poszczególnych odbiorców w danym budynku (najemców, właścicieli).

II. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Ustala się, że okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenie następuje w terminie do 31 marca roku następnego.
3. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę C.O. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) budynku wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej.
4. Stawka zaliczki ustalana jest poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych przez sumę m² podlegających ogrzaniu. Stawka ta może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej i wzrostów i spadków zużycia energii cieplnej w nieruchomości. Opłaty zaliczkowe ustala właściciel o czym zawiadamia najemcę.
5. Różnice wynikające z rozliczenia rocznego energii cieplnej winny zostać uregulowane w ciągu 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w formie listu e-mail w następujący sposób:
 - a. w przypadku niedopłaty tj. gdy koszt energii cieplnej przekracza sumę przedpłat (zaliczek) powstałe niedopłaty należy uregulować na konto UTBS Sp. z o.o.
 - b. w przypadku nadpłaty tj. gdy zaliczki przekraczają koszty energii cieplnej, nadpłaty zaliczone są na poczet przyszłych należności z tytułu opłat za lokal.
6. Koszty serwisu rozliczeniowego ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania (elektrycznych z odczytem radiowym lub manualnym).
7. W przypadku podzielników z odczytem manualnym odczyt dokonywany jest w obecności najemcy lub innej osoby dorosłej przez niego upoważnionej na piśmie. Każdorazowo najemca potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu. Najemca ma obowiązek zapewnić dostęp do wszystkich urządzeń pomiarowych zarówno w celu przeprowadzenia ich odczytu jak i czynności serwisowych lub kontrolnych.
8. Dla lokali nieodczytanych po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę zewnętrzną na wniosek może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, nie później jednak jak do 7 dni po zakończeniu odczytów w danej nieruchomości. Za odczyt w trzecim terminie najemca płaci koszt odczytu ustalony umownie pomiędzy zarządcą a firmą rozliczeniową.
9. W przypadku gdy najemca nie udostępnił lokalu w celu dokonania odczytów urządzenia pomiarowego w wyznaczonych terminach lub urządzenie zostało uszkodzone z winy użytkownika, dla urządzenia w tym lokalu zostanie zastosowana stawka średniego zużycia ciepła w nieruchomości (dot. opłaty zmiennej).
10. W przypadku awarii lub uszkodzenia urządzenia pomiarowego z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika do rozliczenia zostanie zastosowana stawka średniego zużycia ciepła z danego urządzenia pomiarowego w okresie trzech ostatnich lat (dot. opłaty zmiennej).
11. Serwis odczytowy urządzeń pomiarowych obejmuje w szczególności:
 - a. sprawdzenie prawidłowości zamontowania urządzeń pomiarowych i plomb,
 - b. dokonanie odczytu wskazań,

- c. ponowne zaplombowanie urządzeń,
 - d. sporządzenie protokołu odczytu i po podpisaniu pozostawienie kopii użytkownikowi,
 - e. kontrola typu i wymiarów grzejnika.
12. Najemca ma prawo do reklamacji odczytu w terminie 7 dni, po tym terminie reklamacja będzie odrzucona.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE URZĄDZENIA POMIAROWE.

1. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.)
2. Ustala się koszty C.O. w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Odczyty urządzeń pomiarowych odbywają w miesiącu styczniu. Odczyt dokonuje firma zewnętrzna posiadająca umowę z właścicielem nieruchomości.
4. Współczynnikiem wyrównawczym używanym podczas rozliczenia jest współczynnik korekcyjny uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki korekcyjne, obliczone na podstawie projektowego zapotrzebowania ciepła poszczególnych pomieszczeń (np. usytuowanie mieszkania w bryle budynku od strony północnej, mieszkania posiadające większą liczbę ścian zewnętrznych, zlokalizowanych nad nieogrzewaną piwnicą lub bezpośrednio pod stropodachem).
5. Podział kosztów ogrzewania nieruchomości dokonywany jest następująco:
 - a. koszty stałe- rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowych wszystkich lokali na podstawie faktur za dostarczoną energię do budynku.
 - b. koszty zmienne - rozliczane są na podstawie wskazań z urządzeń pomiarowych.
6. W celu przeprowadzenia prawidłowego rozliczenia określa się minimalny i maksymalny koszt zmienny, zależny od zużycia w lokalach, tj.:
 - a. koszt zmienny minimalny lokalu ustala się jako iloczyn jego powierzchni grzewczej i 80 % zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej,
 - b. koszt zmienny maksymalny lokalu ustala się jako iloczyn jego powierzchni grzewczej i 200 % zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.
7. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem najemca ma prawo wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
8. Najemca przy rozliczeniu otrzyma porównanie zużycia ciepła ze zużyciem z poprzedniego okresu rozliczeniowego w formie graficznej.

IV. ROZLICZANIE LOKALI W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH.

1. W przypadku nowo oddanych budynków koszty pierwszego sezonu grzewczego zostaną rozliczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowych wszystkich lokali.
2. Każdorazowa ingerencja w instalację CO powinna być zgłoszona do zarządcy w celu wydania warunków technicznych.
3. W przypadku samowolnego przerobienia instalacji grzewczej (np. zwiększenia wielkości lub mocy grzejników) najemca zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 100 % wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym.

Oplata ta będzie pomniejszała koszt zużycia ciepła przez budynek w danym okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, dotychczasowy najemca winien dostarczyć zarządcy aktualny stan podzielnika/ów ciepła, w celu rozliczenia lokalu na koniec okresu rozliczeniowego. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych rozliczenie następuje w sposób proporcjonalny do okresu zamieszkiwania.
5. W przypadku konieczności opróżnienia instalacji centralnego ogrzewania jej ponowne napełnienie (nie uwzględniając sytuacji awaryjnych) winno odbywać się wyłącznie poza sezonem grzewczym. Prace remontowe w pojedynczych lokalach powinny być wykonywane poza sezonem grzewczym a instalacja centralnego ogrzewania nie może pozostawać bez wody dłużej niż dobę. W przypadku zmiany grzejników Najemcę lokalu obciąża koszt zrzutu i ponownego napełnienia instalacji. Ustala się ryczałtowy koszt w wysokości 100 zł za zrzut i ponowne napełnienie instalacji płatne na rachunek zarządcy. Oplata może zostać podwyższona w przypadku wzrostu ceny czynnika grzewczego. Wpłaty wniesione jako uzupełnienie zładu wody w instalacji centralnego ogrzewania pomniejszą ogólne koszty centralnego ogrzewania i nie podlegają rozliczeniu.
6. W przypadku wymiany grzejników dokonane zostaną przez firmę rozliczeniową stosowne międzyodczyty oraz przemontowane urządzenia pomiarowe. Koszty tych czynności serwisowych pokryje wnioskodawca zmian.

V. USTALENIA DODATKOWE

1. Wprowadza się:
 - a. obowiązek w okresie grzewczym utrzymania w lokalach temperatury minimalnej zadanej przez zawory termostatyczne – 18 stopni Celsjusza,
 - b. obowiązek zgłoszenia awarii do zarządcy w dniu jej wystąpienia, bezpośrednio poprzez email lub sms,
 - c. w przypadku nie zgłoszenia awarii zarządca nie potwierdzi jej ubezpieczycielowi.
2. Wymiana urządzeń pomiarowych stosowanych do sporządzania indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach jest dokonywana przez zarządcę w następujących cyklach:
 - a. podzielniki – co 10 lat
 - b. ciepłomierze – co 5 Lat

Koszt wymiany jest pokrywany przez użytkowników lokali.

USTECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
76-270 Ustka ul. Krotka 3
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555
tel. 59-8154-840 fax 59-8154-841

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Edward Rokosz

